

CONDOMINIO MOBILIFICIO PETTI

Via S.Pietro - Via Portaromana
Nocera Superiore (SA)

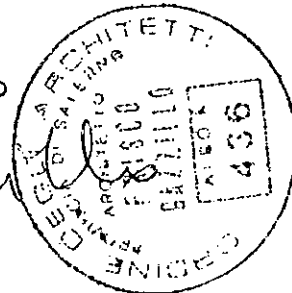
TABELLE MILLESIMALI

RELAZIONE TECNICA

- 1 Premessa
- 2 Descrizione del complesso di Immobili
- 3 Tabelle di ripartizione adottate
- 4 Accertamenti eseguiti per la redazione delle t
- 5 Applicazione dei coefficienti
- 6 Determinazione del volume di calcolo delle unità immobiliari
- 7 Tabelle millesimali
- 8 Disposizioni legislative
- 9 Schemi planimetrici di individuazione delle tabelle

Data:

Il tecnico redattore
arch. Prisco GAZZILLO



Relazione tecnica

1. PREMESSA

A seguito dell'incarico ricevuto dalla proprietà del complesso di edifici denominato [REDACTED] sito in Nocera Superiore (SA) alla via Portaromana, di tradurre in millesimi il valore delle singole unità immobiliari appartenenti al complesso di edifici e di stabilire per ogni unità la misura proporzionale di spesa per le diverse riparazioni e per i contributi condominiali, il sottoscritto arch. Prisco Gazzillo, con studio professionale in Cava de' Tirreni al corso Umberto I° n.337, rassegna la seguente relazione.

2. DESCRIZIONE DEL COMPLESSO DI IMMOBILI

Gli immobili in oggetto sono ubicati nel comune di Nocera Superiore (SA) in zona non molto distante dalle principali arterie di collegamento del comprensorio, la S.S.18 Tirrena inferiore e l'autostrada Napoli-Salerno.

La località, detta Portaromana, è caratterizzata dalla presenza di vari opifici ad uso industriale - artigianale costruiti tra gli anni '60 e '70, di edilizia residenziale di antico insediamento (il vecchio nucleo di Portaromana) e di recente edificazione, e di aree destinate ad uso agricolo.

Nella località sono disponibili gli allacciamenti all'acqua potabile (acquedotto), al metanodotto, fognatura, rete elettrica e telefonica.

La rete viaria è imperniata sulle vie Portaromana e S.Pietro; quest'ultima si collega verso sud con la S.S.18.

Urbanisticamente l'area sulla quale sorgono gli edifici in oggetto è individuata in P.R.G. come zona industriale esistente.

Il complesso industriale di suoli e fabbricati è dotato di due accessi dalla via Portaromana, e due accessi da via S.Pietro.

Nell'insieme il complesso industriale si compone di una serie di capannoni ad un solo piano fuori terra e senza piani interrati, oltre ad una palazzina per uffici ed alle aree scoperte esterne

per la movimentazione e la sosta degli automezzi.

3. TABELLE DI RIPARTIZIONE ADOTTATE

Data la complessità dell'aggregato condominiale, si è provveduto alla redazione delle seguenti tabelle di ripartizione millesimale:

- **Tabella A**, generale, relativa al valore condominiale delle diverse unità immobiliari individuali costituenti il condominio; essa serve per la ripartizione delle spese necessarie per il godimento delle parti comuni dell'edificio, per la prestazione dei servizi nell'interesse comune e per le innovazioni deliberate dalla maggioranza dei condomini, in conformità dell'art. 1123 del C.C.; tale tabella serve ancora per il calcolo delle maggioranze richieste dalla legge per la validità delle assemblee condominiali e di quelle richieste per l'approvazione delle varie deliberazioni; risulta quindi evidente l'importanza capitale di questa tabella, che è il pilastro sul quale poggia tutta l'impalcatura condominiale e che ha la sua incidenza, diretta o indiretta, anche sulle altre tabelle; alla composizione di questa tabella partecipano tutte le unità immobiliari;
- **Tabella B**, relativa alla ripartizione delle spese di manutenzione e ricostruzione del corpo di fabbrica della palazzina uffici e negozi; alla tabella B partecipano le seguenti unità immobiliari:

U.C.01	negozio	piano terra
U.C.02	negozio	piano terra
U.C.03	negozio	piano terra
UFF.01	ufficio	piano primo
UFF.02	ufficio	piano primo
UFF.03	ufficio	piano primo
- **Tabella C**, relativa alle spese di manutenzione e ricostruzione del corpo scala in comune agli uffici Uff.02 e Uff.03;
- **Tabella D**, relativa all'uso ed alla ripartizione delle spese di manutenzione dell'area comune A.C.01 che è l'area antistante i negozi al piano terra lungo la via Portaromana; su detta area è stato stabilito il diritto di passaggio

pedonale per gli uffici al piano superiore e di parcheggio per i negozi del piano terra; alla tabella E partecipano le seguenti unità immobiliari:

U.C.01 negozio

U.C.02 negozio

U.C.03 negozio

- **Tabella E**, relativa all'uso ed alla ripartizione delle spese di manutenzione dell'area comune A.C.02 che è l'area scoperta con accesso dal n.4 di via Portaromana; su detta area è stato stabilito il diritto di parcheggio per le unità produttive numerate da 03 a 09 e per i tre uffici; l'area sarà utilizzata anche per eventuali manovre in ingresso verso le unità produttive; alla tabella E partecipano le seguenti unità immobiliari:

U.P.03 opificio

U.P.04 opificio

U.P.05 opificio

U.P.06 opificio

U.P.07 opificio

U.P.08 opificio

U.P.09 opificio

Uff.01 ufficio

Uff.02 ufficio

Uff.03 ufficio

- **Tabella F**, relativa all'uso ed alla ripartizione delle spese di manutenzione dell'area comune A.C.03 che è l'area coperta di manovra ed ingresso alle U.P.04 e U.P.05; su tale area non hanno diritto di accesso le altre unità immobiliari;
- **Tabella G**, relativa all'uso ed alla ripartizione delle spese di manutenzione dell'area comune A.C.04 che è l'area coperta di manovra ed ingresso a tutte le unità immobiliari ad esclusione di U.P.01 e U.P.02, gli uffici ed i negozi;
- **Tabella H**, relativa alla ripartizione delle spese per la manutenzione e ricostruzione del pozzo e della cisterna da usare ai fini dell'impiantistica antincendio e posizionati nell'area comune A.C.02; alla tabella H partecipano le seguenti unità immobiliari:

U.P.03	opificio
U.P.04	opificio
U.P.05	opificio
U.P.06	opificio
U.P.07	opificio
U.P.08	opificio
U.P.09	opificio
U.C.01	negozio
U.C.02	negozio
U.C.03	negozio
Uff.01	ufficio
Uff.02	ufficio
Uff.03	ufficio

- **Tabella I (I/1, I/2, I/3)**, relative all'uso ed alla manutenzione delle linee fognarie di scarico delle acque bianche, che risultano suddivise in tre tronchi; il calcolo dei valori millesimali è stato eseguito in funzione della superficie di raccolta di acqua piovana propria di ogni unità immobiliare e della distanza della unità immobiliare dal punto di scarico nella pubblica fognatura;
- **Tabella L**, relativa all'uso ed alla manutenzione della linea fognaria di scarico comune delle acque nere; il calcolo dei valori millesimali è stato eseguito in funzione della superficie coperta propria di ogni unità immobiliare e della distanza della unità immobiliare dal punto di scarico nell'impianto di depurazione comune.

4. ACCERTAMENTI ESEGUITI PER LA REDAZIONE DELLE TABELLE

Sono stati eseguiti i seguenti accertamenti preliminari e necessari per la determinazione delle tabelle e dei relativi millesimi:

- accertamento delle superfici utili: sono state verificate le superfici di tutte le unità immobiliari anche con l'ausilio delle planimetrie fornite dalla proprietà;
- accertamento relativo alla destinazione d'uso delle unità immobiliari;
- accertamento relativo all'altezza delle unità immobiliari: si è proceduto alla misurazione delle altezze interne di

tutte le unità;

- accertamenti relativi ai diritti di uso delle aree comuni;
- accertamenti relativi a servitù e gravami per la determinazione di eventuali servitù passive o di particolari requisiti o condizioni che possono influire negativamente sul normale e pieno godimento di ogni unità immobiliare considerata.

5. APPLICAZIONE DEI COEFFICIENTI

Poiché lo scopo delle tabelle millesimali è quello di specificare il valore proporzionale delle parti costituenti il condominio, si è tenuto conto delle particolari caratteristiche che differenziano una quota dall'altra; di conseguenza la misurazione delle dimensioni di ciascuna quota, che produce un rapporto quantitativo, unito alle particolari caratteristiche della quota, determina una differenziazione qualitativa idonea ad ottenere il valore che la legge richiede.

Allo scopo di tenere conto di queste diverse caratteristiche, che valgono a rendere più o meno apprezzabile una unità immobiliare rispetto ad un'altra, sono stati introdotti dei coefficienti che definiscono numericamente particolari e caratteristiche delle unità immobiliari del condominio in oggetto.

Tali coefficienti servono a modificare il volume o la superficie effettiva delle unità immobiliari, permettendo di ottenere un volume o una superficie fittizia che servirà a stabilire le differenze quantitative e qualitative fra le varie quote di proprietà del condominio.

Le dimensioni degli ambienti sono state calcolate al netto delle murature.

I criteri scelti per la determinazione dei valori millesimali si informano a quanto stabilito dal regolamento generale per il condominio, dal Codice Civile e dalle norme consuetudinarie. Pertanto alle misure utili e alle caratteristiche di ciascuna unità immobiliare, sono stati applicati i coefficienti di seguito elencati:

TABELLA DEI COEFFICIENTI DI DESTINAZIONE

Locali a destinazione industriale o artigianale	0,80
Locali a destinazione commerciale	3,00
Locali a destinazione uffici	2,40

TABELLA DEI COEFFICIENTI DI ACCESSO

Locali con accesso diretto dalla strada	1,10
Locali con ingresso posto a distanza <50 mt dalla strada	0,90
Locali con ingresso posto a distanza >50 mt dalla strada	0,75

TABELLA DEI COEFFICIENTI DI SICUREZZA

Locali con uscita di sicurezza su spazi ampi ed aperti	1,05
Locali con uscita di sicurezza su spazi comuni	0,95
Locali con uscita di sicurezza su spazi stretti	0,90
Locali senza uscita di sicurezza	0,85
Locali che non necessitano di uscita di sicurezza	1,00

TABELLA DEI COEFFICIENTI DI VOLUMETRIA

Locali a destinazione industriale o artigianale con volumetria V fino a 150 mc	1,05
Locali a destinazione industriale o artigianale con volumetria V da 150 a 1000 mc	1,10
Locali a destinazione industriale o artigianale con volumetria V da 1000 a 2000 mc	1,50
Locali a destinazione industriale o artigianale con volumetria V da 2000 a 4000 mc	1,80
Locali a destinazione industriale o artigianale con volumetria V da 4000 a 6000 mc	2,00
Locali a destinazione industriale o artigianale con volumetria V da 6000 a 8000 mc	2,10

TABELLA DEI COEFFICIENTI DI PARCHEGGIO

Unità immobiliare con diritto di parcheggio su area esclusiva	1,20
Unità immobiliare senza diritto ad area di parcheggio su area comune	0,80
Unità immobiliare con diritto ad un posto auto su area di uso comune	1,00
Unità immobiliare con diritto a due posti auto su area di uso comune	1,10
Unità immobiliare con diritto a tre posti auto su area di uso comune	1,20

TABELLA DEI COEFFICIENTI DI DETRAZIONI PER SERVITU' E GRAVAMI

Presenza di pozzetti di ispezione delle fogne	-0,03
Presenza di vano di ispezione di canna fumaria	-0,02

6. DETERMINAZIONE DEL VOLUME DI CALCOLO DELLE UNITA' IMMOBILIARI

U.I.
CONDOMINO
DESTINAZIONE

U.P.01
[REDACTED]
Opificio

Volume reale	Coefficienti di calcolo						Volume di calcolo
	destinazione	accesso	sicurezza	volumetria	parcheggio	servitù e gravami	
6822,000	0,80	1,10	1,05	2,10	1,20	1,00	15884,891

U.I.
CONDOMINO
DESTINAZIONE

U.P.02
[REDACTED]
Opificio

Volume reale	Coefficienti di calcolo						Volume di calcolo
	destinazione	accesso	sicurezza	volumetria	parcheggio	servitù e gravami	
125,000	0,80	0,90	0,95	1,05	0,80	1,00	71,820

U.I.
CONDOMINO
DESTINAZIONE

U.P.03
[REDACTED]
Opificio

Volume reale	Coefficienti di calcolo						Volume di calcolo
	destinazione	accesso	sicurezza	volumetria	parcheggio	servitù e gravami	
5411,000	0,80	0,90	0,95	2,00	1,20	1,00	8882,698

U.I.
CONDOMINO
DESTINAZIONE

U.P.04
[REDACTED]
Opificio

Volume reale	Coefficienti di calcolo						Volume di calcolo
	destinazione	accesso	sicurezza	volumetria	parcheggio	servitù e gravami	
5411,000	0,80	0,90	0,95	2,00	1,10	-0,03	7898,199

U.I.
CONDOMINO
DESTINAZIONE

U.P.05
[REDACTED]

Volume reale	Coefficienti di calcolo						Volume di calcolo
	destinazione	accesso	sicurezza	volumetria	parcheggio	servitù e gravami	
7098,000	0,80	0,90	0,95	2,10	1,10	-0,03	10878,670

U.I.
CONDOMINO
DESTINAZIONE

U.P.06
[REDACTED]

Volume reale	Coefficienti di calcolo						Volume di calcolo
	destinazione	accesso	sicurezza	volumetria	parcheggio	servitù e gravami	
4254,000	0,80	0,75	1,05	2,00	1,10	1,00	5896,044

U.I.
CONDOMINO
DESTINAZIONE

U.P.07



Spazio

Volume reale	Coefficienti di calcolo						Volume di calcolo
	destinazione	accesso	sicurezza	volumetria	parcheggio	servitù e gravami	
4254,000	0,80	0,75	0,85	2,10	1,10	-0,03	4861,288

U.I.
CONDOMINO
DESTINAZIONE

U.P.08



Spazio

Volume reale	Coefficienti di calcolo						Volume di calcolo
	destinazione	accesso	sicurezza	volumetria	parcheggio	servitù e gravami	
4254,000	0,80	0,75	0,90	2,00	1,10	1,00	5053,752

U.I.
CONDOMINO
DESTINAZIONE

U.P.09



l.

Volume reale	Coefficienti di calcolo						Volume di calcolo
	destinazione	accesso	sicurezza	volumetria	parcheggio	servitù e gravami	
1861,000	0,80	0,75	0,85	1,50	1,10	-0,03	1519,051

U.I.
CONDOMINO
DESTINAZIONE

U.C. 01

Volume reale	Coefficienti di calcolo						Volume di calcolo
	destinazione	accesso	sicurezza	volumetria	parcheggio	servitù e gravami	
184,000	3,00	1,10	1,00	1,10	1,00	1,00	667,920

U.I.
CONDOMINO
DESTINAZIONE

U.C. 02

negozio

Volume reale	Coefficienti di calcolo						Volume di calcolo
	destinazione	accesso	sicurezza	volumetria	parcheggio	servitù e gravami	
166,000	3,00	1,10	1,00	1,10	1,00	-0,03	584,503

U.I.
CONDOMINO
DESTINAZIONE

U.C. 03

Volume reale	Coefficienti di calcolo						Volume di calcolo
	destinazione	accesso	sicurezza	volumetria	parcheggio	servitù e gravami	
274,000	3,00	1,10	1,00	1,10	1,00	1,00	994,620

U.I.
CONDOMINO
DESTINAZIONE

UFF. 01

Volume reale	Coefficients di calcolo						Volume di calcolo
	destinazione	accesso	sicurezza	volumetria	parcheggio	servitù e gravami	
218,000	2,40	1,10	1,00	1,10	1,00	1,00	633,072

U.I.
CONDOMINO
DESTINAZIONE

UFF. 02

Volume reale	Coefficients di calcolo						Volume di calcolo
	destinazione	accesso	sicurezza	volumetria	parcheggio	servitù e gravami	
137,000	2,40	1,10	1,00	1,05	1,00	1,00	379,764

U.I.
CONDOMINO
DESTINAZIONE

UFF. 03

Volume reale	Coefficients di calcolo						Volume di calcolo
	destinazione	accesso	sicurezza	volumetria	parcheggio	servitù e gravami	
232,000	2,40	1,10	1,00	1,10	1,00	1,00	673,728

7. TABELLE MILLESIMALI

Tabella A:	della proprietà generale
Tabella B:	palazzina negozi ed uffici
Tabella C:	corpo scala degli uffici 02 e 03
Tabella D:	area comune A.C.01
Tabella E:	area comune A.C.02
Tabella F:	area comune A.C.03
Tabella G:	area comune A.C.04
Tabella H:	pozzo e cisterna nell'area comune A.C.02
Tabella I/1:	linea fognaria 1 delle acque bianche
Tabella I/2:	linea fognaria 2 delle acque bianche
Tabella I/3:	linea fognaria 3 delle acque bianche
Tabella L:	linea fognaria comune delle acque nere

**TABELLA A
GENERALE**

Valori condominiali delle proprietà

I millesimi sono calcolati con la formula: $1000v/\text{somma } v$
dove v è il volume di calcolo

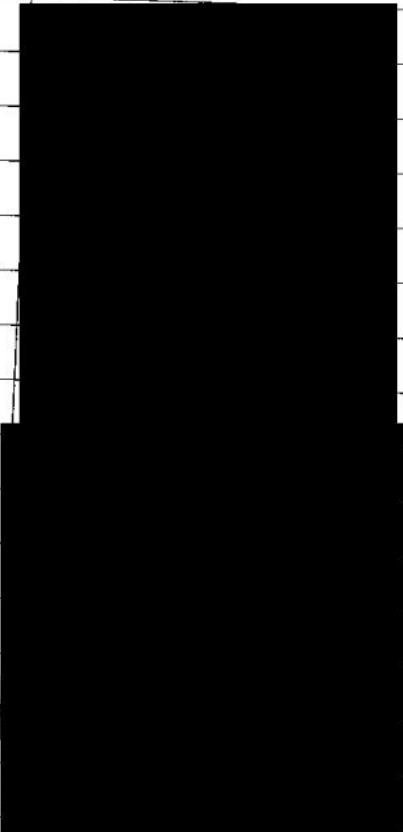
Sigla	Destinazione	Condomino	volume reale	volume di calcolo	millesimi	
U.P.01	OPIFICIO		6 822,000	15 884,891	244,835	
U.P.02	OPIFICIO		125,000	71,820	1,107	
U.P.03	OPIFICIO		5 411,000	8 882,698	136,910	
U.P.04	OPIFICIO		5 411,000	7 898,199	121,735	
U.P.05	OPIFICIO		7 098,000	10 878,670	167,674	
U.P.06	OPIFICIO		4 254,000	5 896,044	90,876	
U.P.07	OPIFICIO		4 254,000	4 861,288	74,927	
U.P.08	OPIFICIO		4 254,000	5 053,752	77,894	
U.P.09	OPIFICIO		1 861,000	1 519,051	23,413	
U.C.01	NEGOZIO		184,000	667,920	10,295	
U.C.02	NEGOZIO		166,000	584,503	9,009	
U.C.03	NEGOZIO		274,000	994,620	15,330	
UFF.01	UFFICIO		218,000	633,072	9,758	
UFF.02	UFFICIO		137,000	379,764	5,853	
UFF.03	UFFICIO		232,000	673,728	10,384	
			TOTALI		64 880,020	1000,000

TABELLA E
Uso e manutenzione
area comune A.C.02

Valori condominiali delle proprietà

I millesimi sono calcolati con la formula: $1000v/\text{somma } v$
dove v è il volume di calcolo

Sigla	Destinazione	Condomino	volume reale	volume di calcolo	millesimi
U.P.03	OPIFICIO		5 411,000	8 882,698	190,304
U.P.04	OPIFICIO		5 411,000	7 898,199	169,212
U.P.05	OPIFICIO		7 098,000	10 878,670	233,066
U.P.06	OPIFICIO		4 254,000	5 896,044	126,318
U.P.07	OPIFICIO		4 254,000	4 861,288	104,149
U.P.08	OPIFICIO		4 254,000	5 053,752	108,272
U.P.09	OPIFICIO		1 861,000	1 519,051	32,544
UFF.01	UFFICIO		218,000	633,072	13,563
UFF.02	UFFICIO		137,000	379,764	8,136
UFF.03	UFFICIO		232,000	673,728	14,434
		TOTALI		46 676,266	1 000,000

TABELLA H Pozzo e cisterna nell' area A.C.02	Valori condominiali delle proprietà I millesimi sono calcolati con la formula: $1000v/\text{somma } v$ dove v è il volume di calcolo
---	---

Sigla	Destinazione	Condomino	volume reale	volume di calcolo	millesimi	
U.P.03	OPIFICIO	[REDACTED]	5 411,000	8 882,698	181,564	
U.P.04	OPIFICIO		5 411,000	7 898,199	161,440	
U.P.05	OPIFICIO		7 098,000	10 878,670	222,362	
U.P.06	OPIFICIO		4 254,000	5 896,044	120,516	
U.P.07	OPIFICIO		4 254,000	4 861,288	99,365	
U.P.08	OPIFICIO		4 254,000	5 053,752	103,299	
U.P.09	OPIFICIO		1 861,000	1 519,051	31,050	
U.C.01	NEGOZIO		184,000	667,920	13,652	
U.C.02	NEGOZIO		166,000	584,503	11,947	
U.C.03	NEGOZIO		274,000	994,620	20,330	
UFF.01	UFFICIO		218,000	633,072	12,940	
UFF.02	UFFICIO		137,000	379,764	7,762	
UFF.03	UFFICIO		232,000	673,728	13,771	
			TOTALI		48 923,309	1 000,000

TABELLA I/1
Uso e manutenzione
della linea fognaria 1
acque bianche

Valori condominiali delle proprietà

Le spese relative alla linea fognaria 1 acque bianche andranno ripartite in funzione della superficie di raccolta di acqua piovana della unità immobiliare e della distanza della unità immobiliare dal punto di scarico nella pubblica fognatura

I millesimi sono calcolati con la formula: $1000s/\text{somma } s$
dove s è la superficie di calcolo

Sigla	Destinazione	Condomino	superficie reale	distanza dalla fogna	superficie di calcolo	millesimi
U.P.01	OPIFICIO	[REDACTED]	1 304,000	33,500	43684,000	448,515
U.P.02	OPIFICIO		48,000	26,500	1272,000	13,060
U.P.03	OPIFICIO		311,000	50,000	15550,000	159,656
U.P.06	OPIFICIO		244,500	100,000	24450,000	251,034
A.C.02	AREA COMUNE 02	VEDI TABELLA E	957,000	13,000	12441,000	127,735
		TOTALI			97397,000	1000,000

N.B.: I millesimi dell'area comune 02 (A.C.02) andranno ancora ripartiti con la tabella E

<p>TABELLA I/2 Uso e manutenzione della linea fognaria 2 acque bianche</p>	<p>Valori condominiali delle proprietà Le spese relative alla linea fognaria 2 acque bianche andranno ripartite in funzione della superficie di raccolta di acqua piovana della unità immobiliare e della distanza della unità immobiliare dal punto di scarico nella pubblica fognatura</p> <p>I millesimi sono calcolati con la formula: $1000s/\text{somma } s$ dove s è la superficie di calcolo</p>
---	--

Sigla	Destinazione	Condomino	superficie reale	distanza dalla fogna	superficie di calcolo	millesimi	
U.P.03	OPIFICIO		311,000	54,500	16949,500	108,561	
U.P.04	OPIFICIO		622,000	48,000	29856,000	191,227	
U.P.05	OPIFICIO		345,000	48,000	16560,000	106,066	
U.P.06	OPIFICIO		244,500	54,500	13325,250	85,348	
U.P.07	OPIFICIO		489,000	106,500	52078,500	333,562	
U.P.08	OPIFICIO		244,500	106,500	26039,250	166,781	
	PALAZZINA UFFICI		VEDI TABELLA B	220,000	6,000	1320,000	8,455
			TOTALI			156128,500	1000,000

N.B.: I millesimi della palazzina uffici andranno ancora ripartiti con la tabella B

TABELLA I/3
Uso e manutenzione
della linea fognaria 3
acque bianche

Valori condominiali delle proprietà

Le spese relative alla linea fognaria 3 acque bianche andranno ripartite in funzione della superficie di raccolta di acqua piovana della unità immobiliare e della distanza della unità immobiliare dal punto di scarico nella pubblica fognatura

I millesimi sono calcolati con la formula: $1000s/\text{somma } s$
dove s è la superficie di calcolo

Sigla	Destinazione	Condomino	superficie reale	distanza dalla fogna	superficie di calcolo	millesimi
U.P.05	OPIFICIO		590,000	45,000	26550,000	288,697
U.P.08	OPIFICIO		244,500	98,000	23961,000	260,545
U.P.09	OPIFICIO		423,000	98,000	41454,000	450,758
		TOTALI			91965,000	1000,000

TABELLA L
Uso e manutenzione
della linea fognaria
acque nere

Valori condominiali delle proprietà

Le spese relative alla linea fognaria delle acque nere andranno ripartite in funzione della superficie coperta della unità immobiliare e della distanza della unità immobiliare dal punto di scarico nell'impianto di depurazione

I millesimi sono calcolati con la formula: $1000s/\text{somma } s$ dove s è la superficie di calcolo

Sigla	Destinazione	Condomino	superficie reale	distanza dalla fogna	superficie di calcolo	millesimi
U.P.01	OPIFICIO		818,000	75,000	61350,000	143,693
U.P.02	OPIFICIO		48,000	68,000	3264,000	7,645
U.P.03	OPIFICIO		622,000	36,000	22392,000	52,446
U.P.04	OPIFICIO		622,000	36,000	22392,000	52,446
U.P.05	OPIFICIO		935,000	8,000	7480,000	17,520
U.P.06	OPIFICIO		489,000	146,000	71394,000	167,218
U.P.07	OPIFICIO		489,000	146,000	71394,000	167,218
U.P.08	OPIFICIO		489,000	172,000	84108,000	196,997
U.P.09	OPIFICIO		423,000	176,000	74448,000	174,371
U.C.01	NEGOZIO		51,000	34,000	1734,000	4,061
U.C.02	NEGOZIO		46,000	34,000	1564,000	3,663
U.C.03	NEGOZIO		76,000	7,000	532,000	1,248
UFF.01	UFFICIO		78,000	34,000	2652,000	6,211
UFF.02	UFFICIO		49,000	34,000	1666,000	3,902
UFF.03	UFFICIO		83,000	7,000	581,000	1,361
		TOTALI		1 013,000	426951,000	1000,000

8. DISPOSIZIONI LEGISLATIVE

CODICE CIVILE

Titolo VII DELLA COMUNIONE

Capo I Della comunione in generale

Art. 1100. - *Norme regolatrici.* — Quando la proprietà o altro diritto reale spetta in comune a più persone, in mancanza di convenzione o di speciali disposizioni di legge, si applicano le norme seguenti.

Art. 1101. - *Quote dei partecipanti.* — Le quote dei partecipanti alla comunione si presumono eguali.

Il concorso dei partecipanti, tanto nei vantaggi quanto nei pesi della comunione, è in proporzione delle rispettive quote.

Art. 1102. - *Uso della cosa comune.* — Ciascun partecipante può servirsi della cosa comune, purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto. A tal fine può introdurre a proprie spese le modificazioni necessarie per il migliore godimento della cosa.

Il partecipante non può estendere il suo diritto sulla cosa comune in danno degli altri partecipanti, se non compie atti idonei a mutare il titolo del suo possesso.

Art. 1103. - *Disposizione della quota.* — Ciascun partecipante può disporre del suo diritto e cedere ad altri il godimento della cosa nei limiti della sua quota.

Per le ipoteche costituite da uno dei partecipanti si osservano le disposizioni contenute nel titolo: *Delle ipoteche.*

Art. 1104. - *Obblighi dei partecipanti.* — Ciascun partecipante deve contribuire alle spese necessarie per la conservazione e per il godimento della cosa comune e alle spese deliberate dalla maggioranza a norma delle disposizioni seguenti, salvo la facoltà di liberarsene con la rinuncia al suo diritto.

La rinuncia non giova al partecipante che abbia anche tacitamente approvato la spesa.

Il cessionario del partecipante è tenuto in solido col cedente a pagare i contributi da questo dovuti e non versati.

Capo II Del condominio degli edifici

Art. 1117. - *Parti comuni dell'edificio.* — Sono oggetto di proprietà comune dei

proprietari dei diversi piani o porzioni di piani di un edificio, se il contrario non risulta dal titolo:

1) il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni d'ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e in genere tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune;

2) i locali per la portineria e per l'alloggio del portiere, per la lavanderia, per il riscaldamento centrale, per gli stenditoi e per altri simili servizi in comune;

3) le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere che servono all'uso e al godimento comune, come gli ascensori, i pozzi, le cisterne, gli acquedotti e inoltre le fognature e i canali di scarico, gli impianti per l'acqua, per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento e simili, fino al punto di diramazione degli impianti ai locali di proprietà esclusiva dei singoli condomini.

Art. 1118. - *Diritti dei partecipanti sulle cose comuni.* — Il diritto di ciascun condomino sulle cose indicate dall'articolo precedente è proporzionato al valore del piano o porzione di piano che gli appartiene, ove il titolo non disponga altrimenti.

Non è ammessa la rinuncia al diritto sulle cose anzidette.

Art. 1119. - *Indivisibilità.* — Le parti comuni dell'edificio non sono soggette a divisione, a meno che la divisione possa farsi senza rendere più incomodo l'uso della cosa a ciascun condomino.

Art. 1120. - *Innovazioni.* — La maggioranza dei condomini, con le modalità stabilite dal quinto comma dell'art. 1136, può disporre tutte le innovazioni dirette al miglioramento o all'uso più comodo o al maggior rendimento delle cose comuni.

Sono vietate le innovazioni che possano recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato, che ne alterino il decoro architettonico o che rendano talune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino.

Art. 1121. - *Innovazioni gravose o voluttuarie.* — Qualora l'innovazione importi una spesa molto gravosa o abbia carattere voluttuario rispetto alle particolari condizioni e all'importanza dell'edificio e consista in opere, impianti o manufatti suscettibili di utilizzazione separata, i condomini che non intendono trarne vantaggio sono esonerati da qualsiasi contributo alla spesa.

Se l'utilizzazione separata non è possibile, l'innovazione non è consentita, salvo che la maggioranza dei condomini che l'ha deliberata o accettata intenda sopportarne integralmente la spesa.

Nel caso preveduto dal primo comma i condomini e i loro eredi o aventi causa possono tuttavia, in qualunque tempo, partecipare ai vantaggi dell'innovazione, contribuendo alle spese di esecuzione e di manutenzione dell'opera.

Art. 1122. - *Opere sulle parti dell'edificio di proprietà comune.* — Ciascun condomino nel piano o porzione di piano di sua proprietà non può eseguire opere che rechino danno alle parti comuni dell'edificio.

Art. 1123. - *Ripartizione delle spese.* — Le spese necessarie per la conservazione e per il godimento delle parti comuni dell'edificio, per la prestazione dei servizi nell'interesse comune e per le innovazioni deliberate dalla maggioranza a norma dell'art. 1120 sono sostenute dai condomini in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno, salvo diversa convenzione.

Se si tratta di cose destinate a servire i condomini in misura diversa, le spese sono ripartite in proporzione dell'uso che ciascuno può farne.

Qualora un edificio abbia più scale, cortili, lastrici solari, opere o impianti destinati a servire una parte dell'intero fabbricato e l'uso di essi sia riservato a distinti gruppi di condomini, le spese relative alla loro manutenzione sono a carico di coloro che ne traggono utilità.

Art. 1124. - *Manutenzione e ricostruzione delle scale.* — Le scale sono mantenute e ricostruite dai proprietari dei diversi piani a cui servono. La spesa relativa è ripartita fra essi, per metà in ragione del valore dei singoli piani o porzioni di piano, e per l'altra metà in misura proporzionale all'altezza di ciascun piano dal suolo.

Al fine del concorso nella metà della spesa, ch'è ripartita in ragione del valore, si considerano come piani le cantine, i palchi morti, le soffitte o camere a tetto e i lastrici solari, qualora non siano di proprietà comune.

Art. 1125. - *Manutenzione e ricostruzione dei soffitti, delle volte e dei solai.* — Le spese per la manutenzione e ricostruzione dei soffitti, delle volte e dei solai sono sostenute in parti eguali dai proprietari dei due piani l'uno all'altro sovrastanti, restando a carico del proprietario del piano superiore la copertura del pavimento e a carico del proprietario del piano inferiore l'intonaco, la tinta e la decorazione del soffitto.

Art. 1126. - *Lastrici solari di uso esclusivo.* — Quando l'uso dei lastrici solari o di una parte di essi non è comune a tutti i condomini, quelli che ne hanno l'uso esclusivo sono tenuti a contribuire per un terzo alla spesa delle riparazioni o ricostruzioni del lastrico, e gli altri due terzi sono a carico di tutti i condomini in proporzione del valore del piano, dell'appartamento o dei locali di ciascuno.

Art. 1127. - *Costruzione sopra l'ultimo piano dell'edificio.* — Il proprietario dell'ultimo piano dell'edificio può elevare nuovi piani o nuove fabbriche, salvo che risulti altrimenti dal titolo. La stessa facoltà spetta a chi è proprietario esclusivo del lastrico solare.

La sopraelevazione non è ammessa se le condizioni statiche dell'edificio non la consentono.

I condomini possono altresì opporsi alla sopraelevazione, se questa pregiudica l'aspetto architettonico dell'edificio ovvero diminuisce notevolmente l'aria o la luce dei piani sottostanti.

Chi fa la sopraelevazione deve corrispondere agli altri condomini una indennità pari al valore attuale dell'area da occuparsi con la nuova fabbrica, diviso per il numero dei piani sovrastanti, ivi compreso quello da edificare, e detratto il valore della quota a lui spettante sull'area. Egli è inoltre tenuto a ricostruire il lastrico solare sui cui tutti o parte dei condomini avessero il diritto d'uso.

Art. 1128. - *Perimento totale o parziale dell'edificio.* — Se l'edificio perisce interamente o per una parte che rappresenti i tre quarti del suo valore, ciascuno dei condomini può richiedere la vendita all'asta del suolo e dei materiali, salvo che sia stato diversamente convenuto.

Nel caso di perimento di una parte minore, l'assemblea dei condomini delibera circa la ricostruzione delle parti comuni dell'edificio e ciascuno è tenuto a concorrervi in proporzione dei suoi diritti sulle parti stesse.

L'indennità corrisposta per l'assicurazione relativa alle parti comuni è destinata

alla ricostruzione delle medesime. I creditori privilegiati sull'immobile e i creditori ipotecari possono far valere i loro diritti anche sulla parte d'indennità non impiegata nella ricostruzione.

Il condomino che non intende partecipare alla ricostruzione dell'edificio è tenuto a cedere agli altri condomini i suoi diritti, anche sulle parti di sua esclusiva proprietà, secondo la stima che ne sarà fatta, salvo che egli non preferisca cedere i diritti ad alcuni soltanto dei condomini.

Art. 1136. - *Costituzione dell'assemblea e validità delle deliberazioni.* — L'assemblea è regolarmente costituita con l'intervento di tanti condomini che rappresentano i due terzi del valore dell'intero edificio e i due terzi dei partecipanti al condominio.

Sono valide le deliberazioni approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti ed almeno la metà del valore dell'edificio.

Se l'assemblea non può deliberare per mancanza di numero, l'assemblea di seconda convocazione delibera in un giorno successivo a quello della prima e, in ogni caso, non oltre dieci giorni dalla medesima; la deliberazione è valida se riporta un numero di voti che rappresenti il terzo dei partecipanti al condominio e almeno un terzo del valore dell'edificio.

Le deliberazioni che concernono la nomina e la revoca dell'amministratore e le liti attive e passive relative a materie che esorbitano dalle attribuzioni dell'amministratore medesimo, nonché le deliberazioni che concernono la ricostruzione dell'edificio o riparazioni straordinarie di notevole entità devono essere sempre prese con la maggioranza stabilita dal secondo comma.

Le deliberazioni che hanno per oggetto le innovazioni previste dal primo comma dell'art. 1120 devono essere sempre approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza dei partecipanti al condominio e i due terzi del valore dell'edificio.

L'assemblea non può deliberare se non consta che tutti i condomini sono stati invitati alla riunione.

Delle deliberazioni dell'assemblea si redige processo verbale da trasciversi in un registro tenuto dall'amministratore.

Art. 1138. - *Regolamento di condominio.* — Quando in un edificio il numero dei condomini è superiore a dieci, deve essere formato un regolamento, il quale contenga le norme circa l'uso delle cose comuni e la ripartizione delle spese, secondo i diritti e gli obblighi spettanti a ciascun condomino, nonché le norme per la tutela del decoro dell'edificio e quelle relative all'amministrazione.

Ciascun condominio può prendere l'iniziativa per la formazione del regolamento di condominio o per la revisione di quello esistente.

Il regolamento deve essere approvato dall'assemblea con la maggioranza stabilita dal secondo comma dell'art. 1136 e trascritto nel registro indicato dall'ultimo comma dell'art. 1129. Esso può essere impugnato a norma dell'art. 1107.

Le norme del regolamento non possono in alcun modo menomare i diritti di ciascun condomino, quali risultano dagli atti di acquisto e dalle convenzioni, e in nessun caso possono derogare alle disposizioni degli artt. 1118 secondo comma, 1119, 1120, 1129, 1131, 1132, 1136 e 1137.

R.D.L. 15 GENNAIO 1934, N. 56

R.D.L. 15 gennaio 1934, n. 56. — Convertito con modificazioni in legge 10 gennaio 1935, n. 8.

Capo I

Disposizioni generali

Art. 1. — Per gli edifici divisi in piani ovvero in singoli appartamenti o locali che appartengono a diversi proprietari, si osservano le disposizioni del presente decreto.

Art. 2. — Quando un fabbricato o gruppo di fabbricati possa dividersi in parti che abbiano le caratteristiche di edifici autonomi, ciascun edificio può dar luogo a un condominio separato.

La maggioranza dei condomini dell'intero fabbricato può disporre la separazione. Questa può essere disposta altresì dall'autorità giudiziaria su istanza degli interessati.

Art. 3. — Costituiscono proprietà comune, le fondazioni, i muri maestri, i tetti e i lastrici solari, i portoni d'ingresso, gli anditi e le scale, le altre parti costitutive dell'edificio che non possono essere oggetto di proprietà esclusiva, la rete della fognatura e i tubi di scarico delle acque e delle materie di rifiuto e, in generale, tutte le opere, le installazioni, i manufatti che sono indispensabili alla conservazione o all'uso comune dell'edificio.

Le cose anzidette non sono soggette a divisione. I diritti di ciascun partecipante sulle cose medesime sono proporzionali al valore del piano o frazione di piano che gli appartiene.

Qualora vi sia un titolo che disponga in modo diverso da quanto è stabilito nei commi precedenti, i diritti dei singoli condomini sono determinati dal titolo.

Art. 4. — Sono egualmente di proprietà comune salvo titolo contrario:

a) l'area su cui sorge il fabbricato;

b) i locali destinati ad uso portineria e ad alloggio del portiere, quelli adibiti a lavanderia e quelli contenenti serbatoi dell'acqua, gli impianti di riscaldamento comune e simili;

c) i cortili, le terrazze, i giardini, le recinzioni di zone comuni, nonché le opere e i manufatti che, pur non rientrando fra i beni indivisibili di cui all'articolo precedente, siano destinati ad utilità comune, come ad esempio, gli impianti di riscaldamento, l'ascensore, gli apparecchi telefonici e simili.

Art. 5. — La proprietà delle cose indicate nell'articolo precedente può essere comune a tutti o soltanto ad alcuni dei condomini dell'intero edificio.

La maggiore o minore estensione del diritto dei partecipanti si desume dal titolo; in mancanza del titolo, dalla natura e dalla destinazione della cosa, dal valore proporzionale dei singoli piani o parti di piano, e, ove questo criterio sia insufficiente, anche dall'uso.

Art. 6. — Le parti comuni dell'edificio indicate nell'art. 4 non sono soggette a divisione se questa importi impedimento o limite al godimento di ciascun partecipante.

Finché dura lo stato di indivisione non è ammesso l'abbandono o la rinuncia alla comproprietà delle cose anzidette al fine di sottrarsi al contributo nelle spese per la loro conservazione.

Art. 7. — L'alienazione, l'ipoteca, il sequestro di un piano o frazione di piano si estendono di diritto alla quota delle parti comuni dell'edificio ad esso piano relative.

Art. 8. — Le innovazioni dirette al miglioramento o all'uso più comodo e redditizio delle cose comuni, possono essere disposte dalla maggioranza dei condomini con le modalità stabilite dall'art. 24, comma 5, del presente decreto.

Sono vietate le innovazioni che possono recare pregiudizio alla stabilità o sicurezza del fabbricato, che ne alterino l'aspetto architettonico, ovvero che importino un mutamento di destinazione che renda inservibili le parti comuni dell'edificio all'uso o al godimento di tutti i condomini.

Contro la determinazione della maggioranza ogni condomino dissenziente può proporre reclamo alla autorità giudiziaria. Il reclamo non sospende l'esecuzione del provvedimento deliberato, ma la sospensione può essere ordinata dall'autorità giudiziaria.

Art. 9. — Qualora si tratti di innovazione che, quantunque riconosciuta utile, importi una spesa eccessivamente gravosa ai condomini, ovvero che abbia carattere volutuario rispetto alle particolari condizioni e alla importanza dell'edificio, l'autorità giudiziaria deve accertare se essa consiste in opere, impianti o manufatti suscettibili di utilizzazione separata, ovvero se ricade sulle parti dell'edificio che rendono impossibile la divisione o l'uso separato.

Nel primo caso può disporsi che i condomini, i quali non intendono trarre vantaggio dall'innovazione, siano esonerati da qualsiasi contributo nella spesa. Nel secondo caso l'innovazione può essere vietata, salvo che la maggioranza dei condomini che l'ha deliberata o accettata intenda sopportarne integralmente la spesa.

Art. 10. — I singoli condomini possono servirsi delle cose comuni purché non ledano l'interesse della comunione e non impediscano il concorrente esercizio del medesimo diritto da parte degli altri condomini. Essi possono introdurre, a proprie spese, delle cose comuni, quelle modificazioni che, lasciandone immutata la destinazione, ne rendono più comodo l'uso e il godimento, purché non ostacolino l'uso degli altri compartecipi e ad essi non cagionino danno.

Il godimento del condomino, che, senza invertire il titolo del suo possesso, abbia ecceduto nell'uso o abbia apportato modificazioni alla cosa comune, potrà essere, in qualunque tempo limitato, in guisa da non ostacolare il correlativo diritto degli altri e, ove siano state eseguite sulla cosa comune opere od impianti, potrà essere ordinato che la cosa venga rimessa nel pristino stato.

Art. 11. — Il condomino che, senza opposizione dell'amministratore o, in mancanza di questo, degli altri compartecipi, abbia eseguito spese necessarie per la conservazione della cosa comune, può ottenerne il rimborso.

Per le spese utili il rimborso è ammesso soltanto quando manchi l'amministratore e non vi sia stata opposizione degli altri compartecipi preventivamente avvertiti, e sarà limitato alla somma minore tra lo speso e il migliorato.

Art. 12. — Il proprietario dell'ultimo piano dell'edificio, il quale voglia elevare nuovi piani o nuove fabbriche, deve accertare se le condizioni statiche del fabbricato lo consentono, eseguendo, ove occorra, le opere di consolidamento necessarie a sostenere il peso della nuova fabbrica, e deve corrispondere agli altri condomini un indennizzo non superiore al valore della porzione di area da occuparsi con la sopraelevazione, diviso per il numero dei piani sovrastanti, compreso quello da edificare.

La sopraelevazione può essere vietata qualora essa alteri notevolmente l'aspetto architettonico dell'edificio, ne danneggi la consistenza, rendendo più frequenti le riparazioni o abbreviandone la durata, ovvero se essa diminuisca l'aria o la luce dei piani sottostanti.

Il proprietario dell'ultimo piano che eserciti, nei limiti sopra indicati, la facoltà di elevare nuovi piani o nuove fabbriche è tenuto a ricostruire il lastrico o la terrazza su cui tutti o parte dei condomini avessero diritto di uso, in modo da non rendere più incomodo l'uso primitivo.

Art. 13. — Ogni condomino deve contribuire alle spese necessarie per la conservazione e per il godimento delle cose comuni, nonché a quelle per le innovazioni deliberate dall'assemblea a norma dell'art. 8 del presente decreto.

Rientrano fra le spese anzidette i contributi per l'assicurazione dell'intero edificio contro i rischi cui può essere esposto a causa di incendio, di danni cagionati dal fulmine o dal disordine delle acque, salvo le convenzioni particolari che i proprietari dei singoli piani o locali avessero stipulato.

Art. 14. — Le spese per la conservazione e per le innovazioni alle parti comuni dell'edificio, nonché quelle per mantenerlo in condizioni di comodità e di decoro, sono sostenute dai condomini per quote proporzionali al valore della rispettiva proprietà, salvo che le convenzioni non dispongano altrimenti.

Se trattasi di cose il cui uso sia suscettibile di divisione, le spese di cui sopra sono ripartite fra i condomini in proporzione dell'uso che essi ne facciano.

Qualora un edificio abbia più scale, cortili, terrazze, opere od impianti destinati a servire una parte dell'intero fabbricato e l'uso di essi sia riservato a distinti gruppi di condomini, le spese relative alla loro manutenzione sono a carico di coloro che ne traggono utilità.

Art. 15. — Se l'edificio è demolito totalmente o per una parte rappresentante i tre quarti del suo valore, ciascuno dei comproprietari può richiedere la vendita all'asta del suolo e del materiale di risulta, salvo che non sia stato diversamente convenuto.

Nel caso di demolizione di una parte minore, l'assemblea dei condomini delibera circa la ricostruzione delle parti comuni e ciascuno dei compartecipi è tenuto a concorrervi in proporzione dei suoi diritti su di esse.

Le indennità di assicurazioni relative alle parti comuni sono, con riserva dei diritti poziori, destinati alla loro ricostruzione.

Qualora uno o più compartecipi, contro la volontà della maggioranza, non intendano partecipare alla ricostruzione, sono tenuti a cedere, secondo valutazione di esperti, i loro diritti agli altri condomini o a taluno di essi.

Capo II

Dell'amministrazione e rappresentanza del condominio

Art. 16. — Gli organi di amministrazione del condominio sono l'amministratore e l'assemblea dei condomini.

Quando il numero dei comproprietari sia superiore a quattro, è obbligatoria la nomina di un amministratore. L'amministratore è nominato dall'assemblea dei condomini, dura in carica un anno, presta di regola la sua opera gratuitamente e può essere revocabile in qualunque tempo.

Le deliberazioni di nomina e di revoca dell'amministratore sono comunicate all'Associazione della proprietà edilizia competente per territorio, la quale ne prende nota in apposito registro per cognizione degli eventuali interessati.

Nei condomini numerosi, l'amministratore può essere coadiuvato da un consiglio composto di non meno di due membri scelti fra i partecipanti al condominio. Detto consiglio è l'organo consultivo dell'amministratore, ne controlla l'operato riferendone all'assemblea ed ha la precipua funzione di conciliare le vertenze fra i condomini. I regolamenti speciali possono affidare al consiglio altre attribuzioni fra quelle riservate dal presente decreto all'amministratore.

I condomini, sorti e gestiti in forma di associazione cooperativa, possono conservare tale forma di amministrazione.

Art. 17. — Per provvedere alle spese ordinarie di custodia, di nettezza e di illuminazione dell'edificio e alle spese per il funzionamento dei servizi comuni, come quelli dell'ascensore e del riscaldamento, e per la manutenzione ordinaria delle parti comuni del fabbricato, l'amministratore dispone di un fondo comune.

All'uopo compila un preventivo delle spese occorrenti durante l'anno ed un progetto di ripartizione fra i condomini, in base ai criteri stabiliti nell'art. 14.

Tale progetto è sottoposto all'esame dell'assemblea dei condomini, e, decorsi venti giorni dall'approvazione da parte di essa, ciascun condomino è tenuto a versare la sua quota di contributo a rate anticipate.

Lo stato di ripartizione, approvato dall'assemblea e firmato dall'amministratore, costituisce titolo che autorizza il procedimento per ingiunzione a norma della legge 9 luglio 1922, n. 1035, e del relativo regolamento.

Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questi, al pagamento delle quote di contributo da lui dovute relative all'anno in corso e a quello precedente.

Art. 18. — L'amministratore inoltre provvede:

- a) all'esecuzione delle deliberazioni dell'assemblea e ad assicurare l'osservanza dei regolamenti;
- b) alla riscossione delle rendite e al pagamento delle spese alle rispettive scadenze;
- c) alla assunzione e al licenziamento del portiere;
- d) a dirimere le eventuali controversie fra i condomini, ove non esista il consiglio di amministrazione;
- e) agli eventuali affitti di locali comuni purché la loro durata non ecceda due anni;
- f) agli atti che abbiano per iscopo la conservazione di diritti comuni.

Egli, alla fine di ciascun anno, deve rendere conto della sua gestione all'assemblea.

Art. 19. — Tutti i reclami, riferentisi all'uso delle cose comuni, devono essere diretti all'amministratore.

Le norme da lui date, nell'ambito dei suoi poteri, sono obbligatorie per i condomini, salvo il ricorso al consiglio di amministrazione ed all'assemblea da parte del condomino che si ritenga leso.

Art. 20. — Nei limiti delle sue normali attribuzioni stabilite dal presente decreto o dei maggiori poteri conferitigli dal regolamento di condominio o dall'assemblea, l'amministratore ha la rappresentanza giuridica del condominio e, in tale qualità, può promuovere azioni sia contro i condomini sia contro i terzi.

Può essere convenuto in giudizio per qualsiasi oggetto e ricevere legalmente notifica delle ordinanze dell'autorità, interessanti il condominio.

Qualora la citazione o l'ordinanza abbia un contenuto che esorbiti dalle attribuzioni dell'amministratore, questi è tenuto a darne senza indugio notizia all'assemblea dei condomini, la quale delibera se resistere nel giudizio o conciliare la vertenza, e circa gli altri provvedimenti da adottare nell'interesse della comunione, dando le opportune direttive all'amministratore.

La trasgressione a questa norma può dar luogo alla revoca immediata dell'amministratore ed importa la sua responsabilità per gli eventuali danni.

Art. 21. — Qualora l'assemblea dei condomini abbia deliberato di promuovere una lite o di resistere in un giudizio, i condomini dissenzienti, con atto giudiziale, notificato all'amministratore, possono separare la propria responsabilità in ordine alle conseguenze della lite per il caso di soccombenza.

Art. 22. — Il presidente del Tribunale, su richiesta di chi intenda iniziare o proseguire una lite contro un condominio, che per qualsiasi causa sia privo di legale rappresentanza, designa la persona, scelta preferibilmente fra i compartecipi, che assuma la rappresentanza del condominio, nel giudizio, salvo, da parte dell'assemblea dei condomini, la facoltà di sostituirla.

A tal fine, il provvedimento del presidente del Tribunale, a cura della parte istante, è portato a conoscenza degli interessati mediante affissione nella porta d'ingresso dell'edificio in condominio e con la notifica alla persona cui ne è affidata la custodia.

Art. 23. — Oltre quanto è stabilito, negli articoli precedenti, spetta all'assemblea dei condomini provvedere:

- a) alla formazione e modificazione del regolamento di condominio;
- b) all'eventuale retribuzione dell'amministratore;
- c) alla erogazione dei sopravanzi della gestione annuale e delle eventuali rendite di beni comuni;

d) alle opere di manutenzione straordinaria, costituendo, ove occorra, un apposito fondo con le norme stabilite negli artt. 14 e 17.

L'amministratore non può eseguire lavori di manutenzione straordinaria, salvo che rivestano carattere urgente, nel quale caso egli deve riferirne alla prima successiva assemblea.

Art. 24. — L'assemblea è regolarmente costituita quando siano presenti tanti

condomini che rappresentano i due terzi del valore dell'edificio comune e almeno la metà dei partecipanti del condominio.

Sono valide le deliberazioni adottate con l'adesione della maggioranza degli interventi e con un numero di voti che rappresentino almeno la metà del valore dell'edificio comune.

In seconda convocazione, l'assemblea delibera in un giorno successivo a quello della prima, e in ogni caso non oltre dieci giorni dalla medesima, e la deliberazione è valida quando il numero degli intervenuti sia almeno di tre e rappresenti il terzo del valore dell'edificio comune.

Le deliberazioni concernenti la revoca dell'amministratore, le liti attive e passive il cui oggetto esorbiti dalle attribuzioni conferite dalle leggi all'amministratore, ovvero riparazioni straordinarie di notevole entità, devono però essere sempre adottate con la maggioranza stabilita dal primo capoverso del presente articolo.

Le deliberazioni, che abbiano per oggetto le innovazioni prevedute nell'art. 8 del presente decreto, devono essere sempre adottate con una maggioranza che rappresenti i tre quarti del valore dell'edificio comune e i due terzi dei partecipanti al condominio.

Delle deliberazioni dell'assemblea si redige processo verbale, da trasciversi in apposito registro.

Art. 25. — Per gli effetti degli artt. 14 e 24 del presente decreto, il regolamento di condominio deve precisare il valore proporzionale dei singoli piani, appartamenti o locali esistenti nell'edificio comune.

In mancanza di tale accertamento, detto valore è desunto dagli estimi catastali, e, per i fabbricati esenti da imposta, è accertato mediante perizia.

Art. 26. — Le deliberazioni prese dall'assemblea dei condomini, a norma degli articoli precedenti, sono obbligatorie anche per le minoranze dissenzienti.

Esse debbono essere notificate ai condomini assenti.

Qualora però le deliberazioni risultino lesive dei diritti dei partecipanti al condominio, colui che dissente può ricorrere al Tribunale, o al pretore, nei luoghi in cui non risieda il Tribunale.

Il reclamo all'autorità giudiziaria non è più ammesso qualora sia decorso un anno dalla data della deliberazione per i dissenzienti o dalla data della notifica per gli assenti.

Capo III

Dei regolamenti di condominio

Art. 27. — Ciascun partecipante può prendere l'iniziativa per la formazione di un regolamento di condominio o per la revisione di quello esistente.

Il regolamento deve contenere le norme alle quali tutti i condomini devono attenersi nell'uso delle cose comuni, quelle circa la ripartizione dei servizi e delle spese comuni, secondo il diritto di ciascuno risultante dagli atti di acquisto, dalle convenzioni od, in difetto, dalle norme contenute negli artt. 14 e 25 del presente decreto, quelle infine relative all'amministratore del condominio, salvo quanto è stabilito nel successivo art. 31.

I regolamenti di condominio possono stabilire, per le infrazioni alle norme circa l'uso delle cose comuni e gli atti che turbano la tranquillità dei condomini una sanzione pecuniaria non superiore a L. 50.

Il prodotto della sanzione pecuniaria è devoluto al fondo di cui all'art. 17.

Art. 28. — Il progetto di regolamento è sottoposto all'esame dell'assemblea e deve essere approvato, in ogni caso, con la maggioranza stabilita dal primo capoverso dell'art. 24.

Deliberato il regolamento, esso, a cura dell'amministratore o di chi ha presieduto l'assemblea, deve essere notificato nel suo testo integrale ai condomini non intervenuti e non rappresentati, con l'avvertenza che, in mancanza di opposizione entro 30 giorni, il regolamento diventa definitivo.

Ogni condomino che non abbia preso parte alla deliberazione o che sia stato dissenziente, quando ritenga pregiudicato un suo diritto, può, nei 30 giorni dalla predetta notificazione, ricorrere all'autorità giudiziaria, la quale, se riconosce fondata l'opposizione, può disporre che la norma impugnata venga tolta dal regolamento o modificata.

Nel caso di più opposizioni esse sono riunite e decise con una unica sentenza.

Art. 29. — Divenuto definitivo, il regolamento di condominio, a cura dell'amministratore, è depositato, entro 40 giorni, presso l'associazione territoriale della proprietà edilizia, per conoscenza degli interessati.

Ogni modificazione deve essere apportata secondo le norme degli articoli precedenti.

Art. 30. — Le norme del regolamento di condominio sono obbligatorie per tutti i condomini o per i loro successori a titolo universale o particolare.

Art. 31. — I regolamenti di condominio non possono derogare alle norme contenute negli artt. 3, 4, 8, 13, 16 primo, secondo e terzo comma, 17, 20, 21, 22, 24, 26 e 30, né comunque menomare i diritti di ciascun condomino quali risultano dagli atti di acquisto o dalle convenzioni.

Capo IV

Disposizioni finali e transitorie

Art. 32. — Le controversie concernenti la misura e le modalità di uso dei servizi del condominio sono devolute alla cognizione del pretore.

Art. 33. — Restano ferme le disposizioni del codice civile e delle altre leggi che non siano incompatibili con le disposizioni di questo decreto.

Le norme di questo decreto non si applicano alle case di cooperative edilizie fruente del contributo dello Stato nel pagamento degli interessi sui mutui, in quanto i rapporti di condominio sulle case medesime siano regolati da particolari disposizioni.

Art. 34. — Il Governo del Re è autorizzato ad emanare le norme occorrenti per l'attuazione del presente decreto.

Art. 35. — Il presente decreto sarà presentato al Parlamento per essere convertito in legge.

Il Ministro proponente è autorizzato alla presentazione del relativo disegno di legge.

Ordiniamo che il presente decreto, munito del sigillo dello Stato, sia inserito nella raccolta ufficiale delle leggi e dei decreti del Regno d'Italia, mandando a chiunque spetti di osservarlo e di farlo osservare.

DISPOSIZIONI DI ATTUAZIONE DEL CODICE CIVILE

R.D. 30 marzo 1942, n. 318. — Disposizioni per l'attuazione del codice civile e disposizioni transitorie, relative al condominio degli edifici.

(Omissis)

Art. 67. — Ogni condomino può intervenire all'assemblea anche a mezzo di rappresentante.

Qualora un piano o porzione di piano dell'edificio appartenga in proprietà indivisa a più persone, queste hanno diritto a un solo rappresentante nell'assemblea, che è designato dai comproprietari interessati; in mancanza provvede per sorteggio il presidente.

L'usufruttuario di un piano o porzione di piano dell'edificio esercita il diritto di voto negli affari che attengono all'ordinaria amministrazione e al semplice godimento delle cose e dei servizi comuni.

Nelle deliberazioni che riguardano innovazioni, ricostruzioni od opere di manutenzione straordinaria delle parti comuni dell'edificio il diritto di voto spetta invece al proprietario.

Art. 68. — Per gli effetti indicati dagli artt. 1123, 1124, 1126 e 1136 del codice, il regolamento di condominio deve precisare il valore proporzionale di ciascun piano o di ciascuna porzione di piano spettante in proprietà esclusiva ai singoli condomini.

I valori dei piani o delle porzioni di piano, ragguagliati a quello dell'intero edificio, devono essere espressi in millesimi in apposita tabella allegata al regolamento di condominio.

Nell'accertamento dei valori medesimi non si tiene conto del canone locatizio, dei miglioramenti e dello stato di manutenzione di ciascun piano o di ciascuna porzione di piano.

Art. 69. — I valori proporzionali dei vari piani o porzioni di piano possono essere riveduti o modificati, anche nell'interesse di un solo condomino, nei seguenti casi:

- 1) quando risulta che sono conseguenza di un errore;
- 2) quando, per le mutate condizioni di una parte dell'edificio in conseguenza della sopraelevazione di nuovi piani, di espropriazione parziale o di innovazioni di vasta portata, è notevolmente alterato il rapporto originario tra i valori dei singoli piani o porzioni di piano.